

DOTT.SSA MARTA FARINA
DOTTOR COMMERCIALISTA
VIA MANARA NEGRONE 46/50
27029 VIGEVANO (PV)
TEL. 0381.7726
E-MAIL marta-farina@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Ufficio Fallimenti
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - ex art. 14 ter L. 3/2012

R.G. n. 7/2020

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI
LIQUIDATORE: DOTT.SSA MARTA FARINA

* * * * *

La sottoscritta dott.ssa Marta Farina, nominata liquidatore della procedura in epigrafe con decreto del Tribunale di Pavia in data 16 luglio 2020, a norma dell'art. 14-novies L. 3/2012, comunica alla debitrice ed ai creditori il programma di

done nel contempo copia

* * * * *

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 14-NOVIES L. 3/2012

INDICE

[REDACTED]	PAG.	2
II MODALITÀ DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE	PAG.	6
[REDACTED]	PAG.	8
[REDACTED]	PAG.	9



I – ATTIVO REALIZZABILE DALLA LIQUIDAZIONE

A. BENI IMMOBILI

Dalla consultazione dei dati catastali e ipotecari estratti presso l'Agenzia delle
[REDACTED] etaria di 27 immobili, di cui 25 siti
nella Provincia di Pavia e 2 nel Comune di Sanremo (IM), come di seguito elencati.

Elenco beni immobili Provincia di Pavia:

NUMERO	TITOLARITÀ	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA
1	100%	Bagnaria (PV) Via IV Novembre Piano T - S1	13	758		C/2	139 mq
2	100%	Casteggio (PV) Via Console Flaminio Piano S1	22	2159	29	C/6	15 mq
3	100%	Casteggio (PV) Via Console Flaminio Piano S1	22	2159	31	C/6	15 mq
4	100%	Casteggio (PV) Via Torino Piano T - 1 -2 - S1	11	2177		A/7	15 vani
5	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano PT	11	651	1	A/6	2,5 vani
6	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	651	2	A/6	2,5 vani
7	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	690	1	A/6	2,5 vani
8	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	690	2	C/2	119 mq
9	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	745	2	C/7	266 mq
10	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	745	3	C/6	65 mq
11	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	867		C/2	20 mq
12	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	868	1	C/6	15 mq
13	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	868	3	C/6	18 mq
14	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	868	4	C/6	8 mq



15	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	869	1	C/2	35 mq
16	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano T	11	869	2	C/2	28 mq
17	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano 1	11	651	3	A/4	3,5 vani
18	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano 1	11	651	4	A/6	2,5 vani
19	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano 1	11	690	3	A/6	2,5 vani
20	100%	Casteggio (PV) Via Torino 1, Piano 2	11	651	5	A/6	2,5 vani
21	100%	Colli Verdi (PV) Sez. A Via Casa del Matto n. 6, Piano T -1 - S1	5	278	2	A/6	5 vani
22	100%	Bagnaria (PV)	13	369		seminativo	96 are 62 ca
23	100%	Casteggio (PV)	11	1727		seminativo	29 are 23 ca
24	100%	Colli Verdi (PV) Sez. A	5	266	1	Porz. Rur.	
25	100%	Colli Verdi (PV) Sez. A	5	653		seminativo	34 are 24 ca

Elenco beni immobili Comune di Sanremo (IM):

NUMERO	TITOLARITÀ	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTI CELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA
26	100%	Sanremo (IM) Via Martiri della Libertà n. 252, Piano 1, Interno 3	33	225	7	A/3	4 vani
27	100%	Sanremo (IM) Via Giuseppe Anselmi snc, Piano 1, Interno 2	45	784	31	A/2	4 vani

Dalla disamina delle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio risultano gravanti diverse iscrizioni ipotecarie che colpiscono talune ovvero la totalità delle porzioni immobiliari; in considerazione della funzione del presente documento, ai fini dell'individuazione delle stesse si rimanda alla documentazione già trasmessa ai creditori allegata alla comunicazione ex art. 14 sexies L. 3/2012.

* * * * *



Alla data di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio risultavano in corso due differenti procedure esecutive immobiliari come di seguito specificato:

RGE n. 200/2018 avanti al Tribunale di Imperia

L'esecuzione aveva ad oggetto i due appartamenti di proprietà della debitrice ubicati nel Comune di Sanremo. La perizia di stima redatta dal CTU nominato, Ing. Sergio Giovannini, risultava già predisposta e depositata agli atti tuttavia le vendite non erano state ancora disposte. Essendo l'esecuzione in una fase iniziale non si è ritenuto conveniente per i creditori il subentro non essendo stato, tra l'altro, nominato il professionista delegato e neppure sostenute spese per la pubblicità.

Con provvedimento in data 27.07.2020 il G.E., Dott.ssa Martina Badano, preso atto dell'apertura della presente liquidazione del patrimonio, ha sospeso *«il processo esecutivo (...) fino alla cessazione/definizione della (...) procedura concorsuale»*.

RGE n. 112/2018 avanti al Tribunale di Pavia

L'esecuzione ha ad oggetto alcune porzioni immobiliari - non l'intero compendio di proprietà della debitrice - ubicate a Casteggio e suddivise in cinque lotti valutati dal CTU, Arch. Anna Teresa Ritacco, e posti in vendita dal professionista delegato, Avv. Katia Covini, sulla scorta dell'ordinanza del G.E. Dott. Piero Pieri in data 19.03.2019. Un lotto risulta aggiudicato e trasferito nel mese di dicembre 2019 per il corrispettivo di € 53.000,00.

Alla data di apertura della presente procedura di liquidazione del patrimonio erano già stati eseguiti gli adempimenti previsti per la seconda pubblicazione, con aste stabilite per il 18 settembre u.s., e pertanto maturati oneri per la pubblicità.

In considerazione di ciò si è atteso l'esito delle aste, andate deserte per mancanza di offerte presentate nei termini.

All'udienza del 23 settembre u.s., stabilita per la discussione del progetto di distribuzione parziale relativo al solo lotto venduto, il medesimo è stato dichiarato esecutivo e il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che *«le somme ricavate dall'esecuzione al netto dei privilegi ex art. 2770 cc, (...) vengano trasmesse alla liquidazione del patrimonio RG. 7/2020»*.

La gestione omogenea sia della liquidazione - che interesserà non solamente i quattro lotti oggetto della procedura esecutiva immobiliare ma anche gli ulteriori beni







II – MODALITÀ DI LIQUIDAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE

A. BENI IMMOBILI

Come indicato nel ricorso della debitrice e nella relazione particolareggiata ex art. 14 - ter co. 3 L. 3/2012, le porzioni immobiliari di proprietà e sottoposte ad esecuzione forzata sono già oggetto di valutazione di stima da parte dei tecnici incaricati dai Giudici dell'Esecuzione dei competenti Tribunali. Con riferimento alla stima delle ulteriori porzioni, è stato conferito incarico alla Geom. Miryam Ardizzon, professionista nota e stimata presso il Tribunale di Pavia la quale riveste già l'incarico di CTU in diverse procedure esecutive immobiliari.

* * * * *

Si espongono infra le modalità che la sottoscritta intende adottare con riferimento all'alienazione del patrimonio immobiliare, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 14-novies L. 3/2012.

La vendita avverrà mediante procedura competitiva con la modalità sincrona mista, da attuare tramite la piattaforma telematica denominata www.spazioaste.it gestita dalla società Astalegale.net S.p.A., conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita, predisposto dal liquidatore, conterrà un invito a proporre offerte al prezzo base così stabilito:

- valore dell'ultima pubblicazione ridotto del 25% con riferimento ai beni già posti in vendita dal professionista delegato, Avv. Katia Covini, nell'ambito della procedura RGE 112/18 incardinata presso il Tribunale di Pavia;
- valore di stima determinato dall'Ing. Sergio Giovannini con riferimento ai beni valutati nell'ambito della procedura RGE 200/18 presso il Tribunale di Imperia;
- valore di stima determinato dalla Geom. Miryam Ardizzon con riferimento ai beni ulteriori.

Saranno ritenute valide eventuali offerte proposte al cosiddetto *prezzo minimo*, determinato applicando una riduzione del 25% al *prezzo base* come sopra indicato.

L'avviso di vendita e gli elaborati di stima (corredati dal materiale fotografico) verranno pubblicati sui siti internet convenzionati con il Tribunale di Pavia (www.tribunale.pavia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché eventualmente sulla stampa all'uopo individuata.

Qualora nel termine stabilito non pervenissero offerte, si procederà alla pubblicazione di nuovi avvisi con importo ridotto di un quarto rispetto al valore precedente, sia con riferimento al prezzo base che al prezzo minimo.

Le offerte dovranno essere irrevocabili e corredate da cauzione pari al 10% del prezzo proposto, da corrispondere mediante assegno circolare (ovvero bonifico bancario nel caso di partecipazione telematica).

In caso di unica offerta valida ed efficace, la vendita verrà assegnata al soggetto depositario della stessa.

In caso pervenissero più offerte, si provvederà a indire una gara al rialzo, riservata ai soggetti che avranno presentato la propria offerta nei termini e secondo le modalità indicati nell'avviso di vendita, nel giorno fissato dal liquidatore.

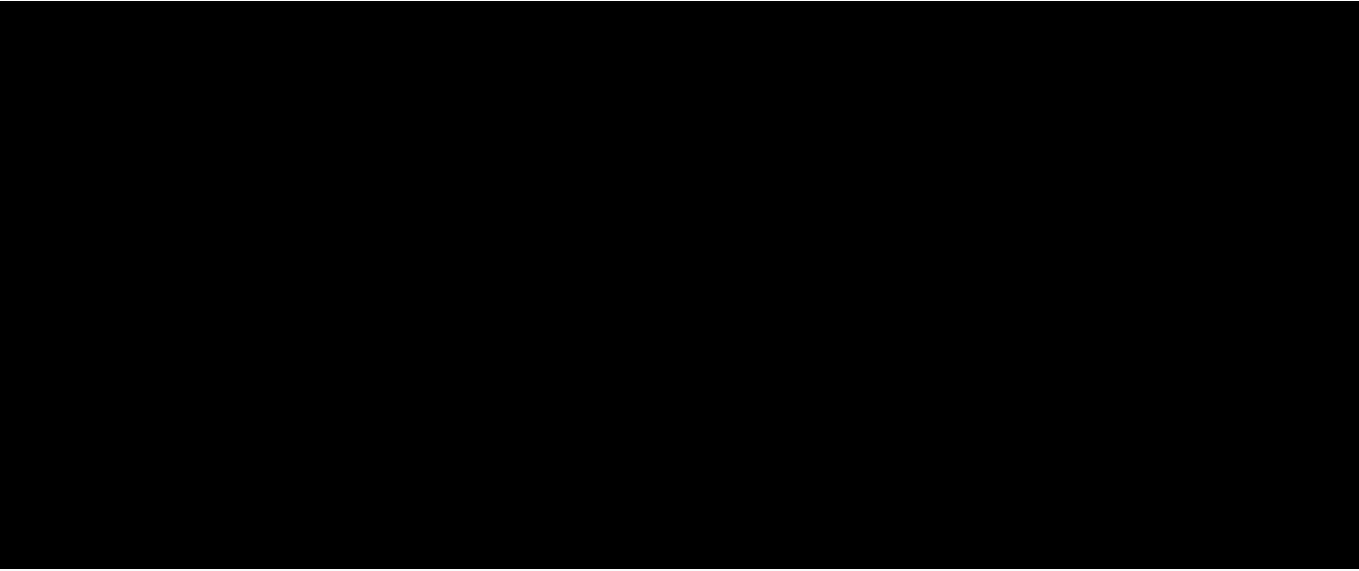


L'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente che emergerà dalla gara.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto firmato dal Giudice Delegato; saranno a carico dell'acquirente gli oneri tributari correlati al trasferimento (imposta di registro, ipotecaria e catastale).

Gli immobili verranno trasferiti nella loro consistenza, dati catastali e confini, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, per modo che ogni discordanza con le risultanze catastali non potrà dare adito, per l'aggiudicatario, ad alcuna pretesa di risarcimento danni.





* * * * *

La scrivente si riserva di presentare un supplemento al presente programma di liquidazione qualora sopravvenute esigenze lo richiederanno.

Vigevano, lì 29 dicembre 2020

Il liquidatore
dott.ssa Marta Farina

